



## ZADÁNÍ

**PŘESTAVBA BYTOVÉHO DOMU Č. P. 52, 50, 48, 46, UL. PR. VESELÉHO V HODONÍNĚ**

Záměrem zadavatele je přestavba bytového domu o čtyřech vchodech č. p. 52, 50, 48, 46 v ulici Pravoslava Veselého s nevyhovujícím standardem bydlení a ve špatném technickém stavu na bytový dům se soudobým standardem bydlení s vysokou architektonickou kvalitou s důrazem na ekonomickou a provozní efektivitu, v souladu s bytovou politikou města. Nedílnou součástí záměru je úprava přilehlých veřejných prostranství – vnitrobloku.

Projekt předpokládá výstavbu nájemních (městských) bytů různých velikostí s cílem zajistit dostupné bydlení různým kategoriím obyvatel, od nízkopříjmových přes startovací byty po byty pro větší rodiny. Důraz bude kladen na to, aby bylo bydlení inkluzivní – dostupné jak pro obyvatele s nižším příjmem, tak pro rodiny středněpříjmové. Cílem je podpořit sociální diverzitu, soudržnost komunity a omezit možnost vzniku segregované lokality. Jelikož se jedná o městské nájemní bydlení, návrh by měl odrážet hospodárnost a efektivitu řešení. Nejedná se o luxusní bydlení, ale o dostupné a kvalitní bydlení pro široké spektrum obyvatel.

Podoba veřejných prostranství se vysokou měrou podílí na kvalitě života v lokalitě a zároveň dotváří společenský obraz vnímaný širokou veřejností.

## A. rámeček předmětu řešení

Řešené území



## **Informace o řešeném území a širších vztazích:**

Zájmová lokalita je stabilizovaným územím nedaleko centra města s dostupnou vybaveností i službami. Zástavba je většinou obytná nízkopodlažní řadová. Území nabízí klidné maloměstské prostředí. Nedaleko řešeného území se nachází Mírové náměstí s dominantní budovou památkově chráněné základní školy. Připravuje se realizace obnovy tohoto prostoru podle návrhu vzešlého z architektonické soutěže. Byla dokončena obnova jižní části ulice Pr. Veselého. Řešené území tvoří otevřený blok bytových domů vymezených ulicemi Pr. Veselého, Brandlova, Janáčkova, Nádražní řádek. Z jižní, východní i západní strany navazuje obytná zástavba. Pouze ze severní strany tvoří bezprostřední sousedství železniční koridor vymezený protihlukovou stěnou, která lokálně vytváří dojem periferie.

**Dotace:** Na zpracování projektové dokumentace bylo požádáno o dotaci z výzvy: **5. výzva na finanční podporu přípravy projektů souladných s cíli EU (příprava projektů dostupného (vč. sociálního) a udržitelného nájemního bydlení) (4.1.3)** z Ministerstva pro místní rozvoj. Podmínky, které jsou v této dokumentaci vymezeny pro realizaci bytového domu jsou závazné a uvedeny v souladu s výzvou a dokumentací programu a zhotovitel bere tuto informaci na vědomí a v případě obdržení dotace se zavazuje jednat v souladu.

## **B. limity předmětu řešení**

### **územně plánovací limity:**

- **Z ÚAP a z koordinačního výkresu platného ÚP vyplývají následující limity:**
- Před BD vede jednotná kanalizační stoka, STL plynovod, vodovodní řad a kabelové komunikační vedení.
- **Obecné podmínky ochrany a rozvoje hodnot pro řešené území:**
- Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí, nesmí zde být umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály hodnoty území
- U změn využití území a přestavbě respektovat pro rozvoj hodnot území podmínky, kdy výšková zonace hlavních objektů se ve stabilizovaných plochách řídí dle okolní zástavby
- **Obnovitelné zdroje energie, obecné podmínky pro využití obnovitelných zdrojů energie:**
- využití fotovoltaických zařízení v zastavěných a zastavitelných plochách pro vlastní potřebu je podmíněně přípustné, za podmínky, že je součástí budovy, anebo na přiléhajícím pozemku a za podmínky, že je tvořeno konstrukcí bez pevného spojení se zemí a že neruší pohodu a hodnoty sousedních ploch
- **DNSH**

Projektová dokumentace (resp. následná realizace) bude v souladu s naplněním indikátorů DNSH ("významně nepoškozovat"). Zhotovitel je povinen k dokončenému dílu předat vyplněný list o plnění indikátorů DNSH, který je součástí smlouvy o dílo.

## **BH – plochy bydlení v bytových domech**

Hlavní využití:

Plochy bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením hromadného charakteru.

Přípustné využití:

- pozemky bytových domů;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství;
- pozemky sídelní zeleně (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná).

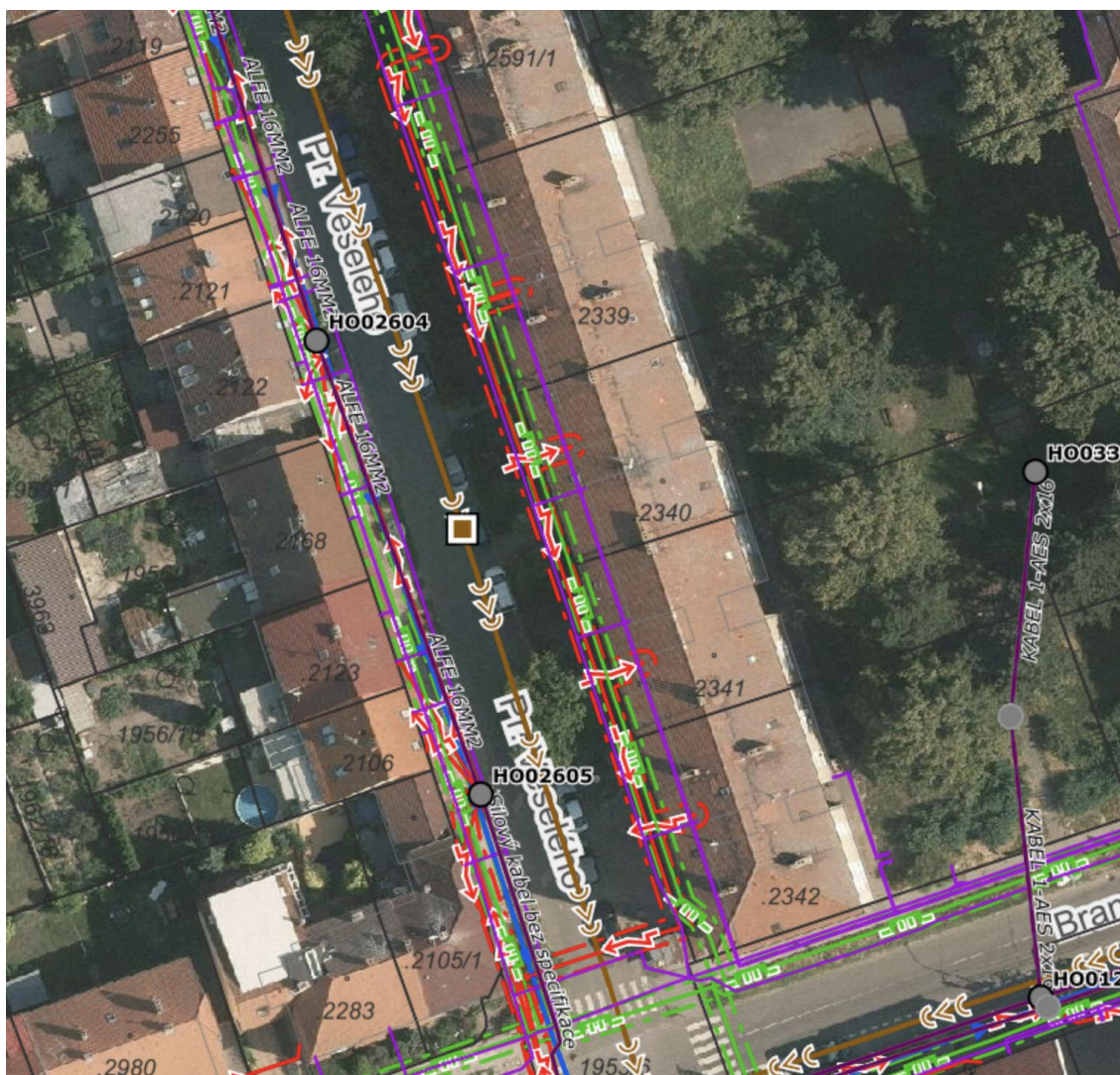


#### Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení nebo takové důsledky vyvolávají druhotně;
- nová výstavba na ploše dětských hřišť.

#### Podmíněně přípustné využití:

- pozemky rodinných domů za podmínky, že:
    - promísení s bytovými domy nezvýší riziko narušení pohody bydlení v individuálním bydlení;
  - související občanské vybavení – veřejné vybavení za podmínky, že:
    - odpovídá charakterem a významem prostředí a slouží obyvatelům v takto vymezené ploše;
  - související občanské vybavení – komerční zařízení střední a malé za podmínky, že:
    - odpovídá charakterem a významem danému prostředí a není riziko narušení pohody bydlení a slouží obyvatelům v takto vymezené ploše;
  - další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení (např. hromadné garáže, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště), terénní úpravy a vodní díla (např. rybník, studna) za podmínky, že:
    - nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.
- **limity vyplývající z vydaných rozhodnutí**
- **limity vyplývající z ochrany životního prostředí, existence sítí a zařízení technické infrastruktury**



## C. současný stav

### C.1. Bytový dům

Bytový dům obsahuje čtyři vchody, každý o 16 bytech, celkem tedy 64. Dispoziční řešení vchodů je téměř shodné. Odlišnost je v mírně větší šířce krajních vchodů, č.p. 52 a 46, oproti vchodům č.p. 50 a 48. „Širší vchody obsahují bytové jednotky 1+1, „užší vchody“ pak 1+kk. Bytový dům nesplňuje současné standardy bydlení a zároveň je v technicky nevyhovujícím stavu. Byty, ve kterých je ukončena nájemní smlouva a vyžadují investici, již nejsou obsazovány novými nájemníky. Bytový dům obsahuje nevyužívané půdní prostory.

Stavebně technické posouzení objektu je součástí přílohy.

### C.2 Veřejná prostranství

#### Vnitroblok

Vnitroblok představuje cenný prostor, polosoukromého charakteru sloužícího potřebám obyvatel přilehlých bytových domů. Vnitroblok je cenný pro své příjemné měřítko, prostorový koncept, který je stále čitelný i přes zanedbaný stav, vegetaci a také pro svůj potenciál místa

## D. požadavky na architektonicko-stavební řešení

### D.1 Bytový dům

Zadavatel předpokládá realizaci cca 40-48 bytových jednotek. Rozptyl v počtu bytových jednotek je dán dispoziční variabilitou půdorysů běžných podlaží a podkroví. Také se však jedná o přestavbu, kdy technické nebo ekonomické důvody mohou výrazně ovlivnit předpokládané dispoziční řešení a tím i počet bytových jednotek.

V návrhu by měly být upřednostňovány přirozené způsoby větrání a osvětlení.

Maximální podlahová plocha bytové jednotky je 80 m<sup>2</sup>.

#### - orientační struktura bytů:

1+kk (1+1)	-	16 ks	-	30-40 m <sup>2</sup>
2+kk (2+1), alt. (3+kk)	-	24 ks	-	40-60 m <sup>2</sup>

#### Podkroví

1+kk	-	2 ks	-	30-40 m <sup>2</sup>
2+kk	-	4 ks	-	40-60 m <sup>2</sup>
3+kk (3+1)	-	2 ks	-	60-80 m <sup>2</sup>

- efektivita dispozic a její typologický mix bude vycházet z Metodiky Pražské developerské společnosti.

#### - provozní vazby:

- Hlavní vstupy do jednotlivých vchodů bytového domu zůstanou orientovány do ulice Pr. Veselého, tzv. zadní vstupy pak do vnitrobloku. V suterénu domu budou umístěny technické místnosti, sklepní kóje bytů, místnost pro uložení kol a kočárků. Společné prostory domu budou upraveny s ohledem na potřebu instalace výtahu. Možnost dispozičních úprav domu, resp. bytů, je, kromě technického řešení, prostorově omezena vertikálním uspořádáním bytů. Dům má čtyři obytná podlaží, ale každý vchod má byty přístupné z každé schodišťové podesty – tedy jsou o půl patra posunuté.

#### - dopravní obsluha:

Zadavatel předpokládá parkování v přilehlém uličním prostoru. Nové parkovací stání nebudou budována.

## - bezbariérové řešení:

Ve vazbě na ujištění výtahu bude část bytů navržena s univerzálním standardem.

## - standard bytů:

Byty budou splňovat požadavky na univerzální užívání. Jsou předpokládány dlouhodobější nájmy. Bude použita přiměřená reflexe světových stran.

Zádveří – dostatečný prostor pro vstup do bytové jednotky a odložení svršků

Kuchyně – umožní umístění standardní kuchyňské linky dle návrhu a prostor pro stolování; kuchyňská linka bude obsahovat dřez s odkapávačem a stojánkou baterií, varnou desku se 4 plotýnkami, digestoří, troubu, prostor pro ledničku, umožní instalaci myčky

Kuchyňský kout – umožní umístění standardní kuchyňské linky dle návrhu; kuchyňská linka bude obsahovat dřez, varnou desku se 4 plotýnkami, troubu, prostor pro ledničku, umožní instalaci myčky

Koupelna – prostorové řešení koupelny bude obsahovat sprchový kout min. 900x900 mm se zástěnou, sprchovou baterií s ruční sprchou, výškový rozdíl podlahy a dna sprchového boxu nebo koutu bude nejvýše 20 mm, standardní zavěšené keramické umyvadlo s baterií, zrcadlo, WC s podmínkovým splachovacím modulem, s přípravou pro umístění pračky (pračka alternativně umístěna v kuchyňské lince), topný žebřík

Obývací pokoj, ložnice a další obytné prostory bytu – budou dimenzovány dle dispozičního řešení tak, aby splnily očekávané prostorové nároky

Byty budou obsahovat přiměřený (vzhledem ke své podlahové ploše) úložný prostor, např. vestavnou skříň nebo komoru.

Balkóny – ke zvážení je jejich návrh. V případě návrhu balkonů budou mít rozměry umožňující komfortní sezení, s ohledem na velikost bytů.

Stínění – zvážení návrhu instalace venkovních žaluzií z jihozápadní strany.

Zadavatel očekává hospodárné a efektivní řešení.

## - společné prostory:

Společné prostory budou upraveny s důrazem na pobytovou kvalitu, větrání, přirozené světlo, přehlednost a přístupnost. U společných prostor bude kladen zvláštní důraz na mechanickou odolnost, otěruvzdornost a snadnou údržbu použitých materiálů a technologií.

Hlavní vstupy budou vybaveny zvonkovým tablem a poštovními schránkami.

Každý vchod bude vybaven výtahem.

Každý vchod bude obsahovat místnost pro jízdní kola a kočárky, skladovací kóje. Pro úklid společných částí domu bude navržena úklidová komora. Při řešení daných dispozic je vhodné se zamyslet nad vybudováním jedné společenské místnosti pro konání schůzí, oslav, ...

## - technická infrastruktura

Dům je napojen na přípojky vody, plynu, elektrické energie, jednotnou kanalizaci, datový rozvod. Do každého domu vedou samostatné přípojky. Prostor pro technické zařízení budovy bude umístěn mimo vstupy do bytových jednotek. Bude počítáno s prostory pro rozvaděč NN, datové rozvaděče a technologii zabezpečení. Do bytových jednotek bude přiveden rozvod STA, chráničky pro datový rozvod a telekomunikaci. Poloha a

velikost instalačních šachet v domě bude optimalizována. Při výběru prvků technického zařízení bude kladen důraz na záruční dobu na technické vybavení, která bude činit v optimálním případě nejméně 5 let.

Střecha domu může být v rámci technických možností opatřena FVE v rámci komunální energetiky města. Umístění výdechů potrubí, otvorů a komínů na střeše a v okolí případných teras bude třeba brát zřetel na minimalizaci negativních dopadů na případné využití těchto částí stavby (případná FVE).

Návrh stanoví technologickou koncepci vytápění bytového domu (připojení na CZT se neuvažuje).

Hotová dokumentace bude splňovat podmínky pro obdržení certifikátu SBToolCZ: minimálně na úrovni bronzového certifikátu, nebo BREEAM (úroveň Good (>45 %), nebo LEED (úroveň Certified (40–49 bodů)), nebo DGNB (úroveň Bronze (35–50 %), nebo dle dalších metodik využívaných na území ČR obdobné úrovně. Zhotovitel zajistí žádosti certifikaci.

Bezpečnost domu bude zajištěna kamerovým a přístupovým systémem, případně zabezpečovacím systémem. V každém vchodě budou monitorovány vstupy do domu a vnitřní společné prostory. Předpokladem jsou 4 ks bezpečnostních kamer na 1 vchod.

Návrh prověří možnosti nakládání s dešťovými vodami a jejich využití - např. splachování, retence pro potřeby zálivky. K prověření je možné vybudování společné retenční nádrže s protějšími domy č.p. 21, 19, 17, 15 v ulici Janáčkova.

## **D.2 Veřejná prostranství**

Součástí řešeného území jsou i přilehlá veřejná prostranství s jasně definovaným charakterem. Nedílnou součástí návrhu je jejich řešení.

Budou navrženy místa pro umístění kontejnerů na tříděný odpad odpovídající počtu bytových jednotek.

## **Vnitroblok**

Návrh se bude věnovat citlivé obnově vnitrobloku, při zachování stávající koncepce. Návrh se zaměří na péči o vegetaci a při maximálním respektování stávajících dřevin, opravě cestní sítě a zpevněných ploch, doplnění veřejného osvětlení (podél zpevněných ploch, mimo kořenové systémy dřevin), v přiměřené míře mobiliáře (vč. zvažování redukce klepáčů a sušáků) a herních prvků. Záměrem zadavatele není přestavba vnitrobloku, ale citlivá práce se stávajícím řešením.

## **E. požadavky provozně realizační řešení**

Zadavatel preferuje možnost realizovat přestavbu domu po etapách (např. v první etapě dva vchody, v druhé etapě zbylé dva vchody). Zadavatel rovněž preferuje provozní oddělenost vchodů bytového domu, nicméně pokud se bude jevit např. propojení technických instalací účelné, pak takové řešení bude zvažováno.

Rovněž realizace veřejných prostranství zadavatel preferuje etapizovat do logických celků, resp. kroků.

## **F. proces pořízení projektu**

Proces pořízení bude členěn do těchto fází:

1. pořízení průzkumů a návrh stavby
2. projekt pro povolení záměru
3. projekt pro provádění stavby, vč. rozpočtu
4. dozor projektanta

## **OBSAH FÁZÍ PROJEKTU**

Zpracovaná projektová dokumentace musí obsahovat zejména:

- stavební profese dle požadavků pro rekonstrukce / přestavby
- požárně bezpečnostní řešení stavby
- všechny zdravotně technické instalace
- silnoproudé instalace, včetně venkovního osvětlení
- slaboproudé instalace
- vytápění včetně měření a regulace
- případnou rekuperaci tepla z odpadních vod, vzduchotechniky, případně požární vzduchotechniku, pokud bude vyžadována
- odvětrání sklepních prostor a řešení izolace objektu
- fotovoltaické panely na střechu
- vybavení kuchyňskými linkami a případnými vestavnými prvky
- návrh vnitřního osvětlení a jeho výpočet
- povrchové úpravy a dokončovací práce nezbytné k možnému užívání díla
- zpracování průkazu a štítku energetické náročnosti budovy

### **Fáze č.1 - pořízení průzkumů a návrh stavby**

Vypracování dokumentace návrhu stavby (DNS) bude prostorovým vyjádřením záměru stavebníka. Dá konkrétní představu o urbanistické, architektonické, dispoziční, provozní, konstrukční, interiérové a materiálové koncepci a řešení. Konkretizování stavby v DNS zároveň odpoví na otázky ekonomické a naznačí časové limity budoucí výstavby.

#### **1.A / průzkumy**

- zajistí vypracování a vyhodnocení potřebných průzkumů obvyklých pro zhotovení předmětu plnění
- projednání výsledků průzkumů se zadavatelem

#### **1.B / projektová činnost**

- prověření a analýza zadání, stavebního programu, podkladů a průzkumů
- koordinace činnosti specialistů
- zpracování dokumentace návrhu stavby:
- textová část s popisem konceptu celkového řešení, provozu, stavebního řešení, interiérového řešení, krajinářského řešení, napojení na technickou infrastrukturu, konceptu TZB, bilancí
- situace
- půdorysy, pohledy, řezy
- vizualizace (pohled z ulice a z vnitrobloku)
- odhad nákladů stavby
- projednání se zadavatelem v průběhu zpracování (minimálně 3x)

### **Fáze č.2 - dokumentace pro povolení záměru**

Dokumentace pro povolení záměru (DPZ) vychází z odsouhlasené dokumentace návrhu stavby (DNS). Projektová dokumentace vyhoví ustanovením stavebního zákona a ostatním zvláštním předpisům. Projektová dokumentace poskytne jednoznačnou architektonickou, konstrukční, dispoziční, provozní, a materiálovou charakteristiku stavby. Z dokumentace jednoznačně vyplývají vazby na okolní výstavbu a okolní infrastrukturu, stanoví koncepci napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu lokality. Hlavním účelem DPZ je dostatečné definování stavby tak, aby stavební úřad mohl posoudit soulad s obecnými technickými podmínkami a s veřejným zájmem v dané lokalitě. Na základě DPZ vydává stavební úřad povolení stavby (PST).



- stanovení podmínek pro zpracování DPZ
- koordinace projektu
- koncepční koordinace
- koordinace činnosti specialistů
- předjednáno dokumentace s dotčenými orgány a vlastníky technické infrastruktury
- projektová dokumentace pro provádění stavby bude zpracována dle vyhlášky 131/2024 Sb. o dokumentaci staveb
- zpřesněný odhad nákladů stavby
- obstaratelská činnost
- zajištění závazných stanovisek, stanovisek a vyjádření
- obstarání vydání povolení stavby
- projednání se zadavatelem v průběhu zpracování (minimálně 3x)

### **Fáze č.3 - dokumentace pro provádění stavby**

Vychází ze schválené projektové dokumentace pro povolení stavby (DPZ). DPS je prohloubená a rozšířená DPZ do té míry, že jednoznačně definuje základní požadavky na kvalitu stavby (standard, kvalita materiálů a provedení). Projektová dokumentace se zpracovává v podrobnostech umožňujících vypracovat výkaz výměr a soupis stavebních prací, dodávek a služeb a stavbu jednoznačně ocenit, vybrat zhotovitele stavby a uzavřít s ním smlouvu o dílo. Projektová dokumentace obsahuje též technické charakteristiky, popisky a podmínky provádění stavebních prací. Projektová dokumentace pro provádění stavby, u staveb financovaných z veřejných zdrojů, musí být zpracovaná tak, aby také splňovala požadavky zákona o veřejných zakázkách. Výkresy podrobností (detailů) zobrazují pro dodavatele závazné, nebo tvarově složité konstrukce (prvky), na které klade projektant zvláštní požadavky a které je nutné při provádění stavby respektovat.

- zhodnocení povolení stavby a jeho podmínek, prokázání a zajištění souladu s vydanými správními rozhodnutími
- koordinace projektu
- funkční, prostorová koordinace projektu
- stanovení jednotlivých výchozích podmínek a parametrů pro výpočty a posouzení
- zajištění celistvosti a realizovatelnosti PD
- projektová dokumentace pro provádění stavby bude zpracována dle vyhlášky 131/2024 Sb. o dokumentaci staveb
- rozpočet stavby
- projednání se zadavatelem v průběhu zpracování (minimálně 3x)

### **Fáze č.4 - dozor projektanta**

Hlavní náplní této výkonové fáze zpracovatele projektové dokumentace je kontrola dodržování platné projektové dokumentace zhotovitelem stavby a případné schválení odchylek a úprav.

- kontrola souladu stavby s platnou PD
- soulad DPZ s příslušnými právními předpisy
- soulad stavby s platnou PD z hlediska DP
- soulad se standardem, daným zadávací dokumentací a SOD
- odsouhlasení použitých materiálů a výrobků se srovnávacím standardem
- kontrola dodržování opatření a řešení environmentálních podmínek
- řešení odchylek
- účast na jednáních v rámci realizace stavby
- účast na kontrolních prohlídkách stavby

- účast na kontrolních dnech
- spolupráce se zadavatelem při přijímání rozhodnutí o případných změnách
- provádění zápisů do stavebního deníku
- po dokončení stavby
- účast na přejímkách stavby
- účast při uvedení stavby do provozu
- účast při kontrole odstranění vad a nedodělků
- účast při případných reklamačních řízeních

## **G. podklady**

### **Dostupné podklady:**

- dokumentace stavby
- informace o inženýrských sítích
- stavebně-technické zhodnocení objektu (08/2020)

### **Podklady a průzkumy, jejichž pořízení zajistí zhotovitel:**

- geodetické zaměření skutečného stavu budovy
- geodetické zaměření řešeného území
- stavebně-technický průzkum objektu
- dendrologický průzkum řešeného území
- vyjádření o existenci technické infrastruktury
- zhodnocení stavu přípojek inženýrských sítí
- další potřebné průzkumy obvyklé pro zhotovení předmětu plnění

Základní harmonogram projektu:

1. fáze pořízení průzkumů a návrh stavby - **4 měsíců**
2. fáze povolení záměru - **6 měsíců**
3. fáze projektu pro realizaci stavby, vč. rozpočtu - **4 měsíce** (s ohledem na dotační titul do 29.05.2026)
4. výběr zhotovitele stavby
5. realizace stavby, dozor projektanta